

DECISION N° 2023.06.98D**Objet: DECISION PORTANT DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'EPORA**

Le Président de la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et L.300-1 ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération ;

Vu la délibération n° 5.1 du conseil communautaire, en date du 14 avril 2017, actant le transfert du droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION, instaurant le droit de préemption intercommunal sur l'ensemble des zones préexistantes de ses communes membres et déléguant à Monsieur le Président le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°4.8, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain intercommunal ;

Vu la délibération n°1.20 du conseil communautaire, en date du 23 juillet 2020, déléguant le Droit de Préemption Urbain à son Président, Julien CORNILLET ;

Vu le PLU en vigueur de la commune de SAVASSE et notamment son PADD dont une des orientations consiste à « contribuer au développement économique » avec l'EPCI ;

Vu les servitudes et informations et obligations diverses annexées au PLU ;

Vu le compte-rendu annuel 2021 de la SPL Montélimar Agglo Développement concessionnaire de l'aménagement et de la commercialisation de certaines zones d'activités économiques (ZAE) de Montélimar-Agglomération ;

Vu le diagnostic du volet économie du PLU intercommunal prescrit en juin 2018 ;

Vu le projet d'agglomération 2021-2030 approuvé par délibération du Conseil communautaire n°1.1/2021 du 12 juillet 2021 ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner DIA 026 339 23M0005, déposée le 17 mai 2023 en mairie de SAVASSE par Maître Cilia PECHOUX, Notaire sis 15 avenue Clément Faugier à PRIVAS, faisant part de la vente par la Société Civile Immobilière des Alixans des parcelles cadastrées AK 319 et 321 situées au lieu-dit L'Homme d'Armes, pour une superficie totale de 79 ares et 18 centiares, transmise à la Communauté d'Agglomération ;

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

Considérant, au regard de son important développement démographique, la nécessité pour la communauté d'agglomération de maîtriser des emprises foncières pour permettre l'extension ou l'accueil d'activités économiques nécessaires au territoire dans des conditions d'aménagement et d'équipement globales, cohérentes et qualitatives, au sein d'opérations publiques ;

Considérant l'étude de requalification de la zone d'activités des Léonards sur MONTELMAR, menée en 2020-2021, mettant en avant 304 demandes d'implantation d'entreprises formulées auprès de Montélimar-Agglomération entre 2018 et 2020 dont 64% étant ciblées sur SAVASSE et MONTELMAR limitrophe ;

Considérant le positionnement stratégique des parcelles AK 319 et 321, sises à Savasse le long de la RN7, dans un environnement contraint peu propice au développement de l'habitat, du fait de la présence d'une zone inondable et de zones de bruit ;

Considérant que le PLU en vigueur de la commune de SAVASSE prévoit la collaboration avec l'EPCI pour contribuer au développement économique sur la commune au niveau de son PADD, et autorise notamment les activités légères telles que l'artisanat et les services ;

Considérant que ce front de RN7 constitue aujourd'hui une entrée de ville très médiocre à MONTELMAR dont la limite communale se situe à quelques dizaines de mètres seulement, qu'il convient de maîtriser pour un traitement architectural et paysager global et renforcé sur les 215m de linéaire que le site représente ;

Considérant donc la nécessité de réserver des emprises foncières et de préempter ce bien à la vente pour permettre le développement économique de Montélimar Agglomération tout en assurant un traitement qualitatif de ces espaces en bordure de la RN7 ;

Considérant que l'ensemble immobilier est soumis au droit de préemption urbain ;

Considérant que l'EPORA est à même de préempter dans le cadre de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme, à porter du foncier et à préparer le terrain pour une nouvelle opération de construction pour des activités économiques légères ;

DECIDE

Article 1 - Le droit de préemption urbain dont la Communauté d'Agglomération est titulaire, délégué à son Président, est délégué à l'Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), à l'occasion de l'aliénation de l'ensemble immobilier situé au lieu-dit L'Homme d'Armes à SAVASSE, cadastré AK 319 et 321 pour une superficie totale de 79 ares et 18 centiares.

Article 2 - L'EPORA, délégataire, exercera le droit de préemption urbain, dans le cadre de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme.

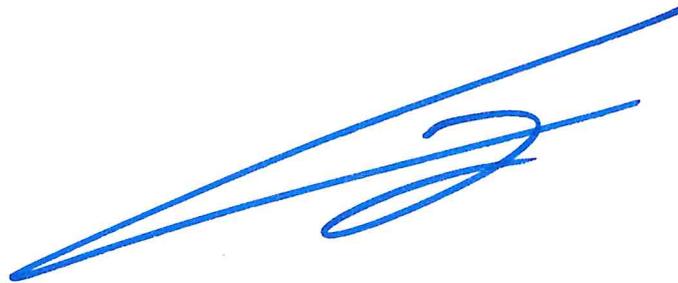
Article 3 - La présente décision sera affichée à la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et en Mairie de SAVASSE durant deux mois.

Article 4 - Monsieur le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar, le 21 juin 2023

Julien CORNILLET

Président



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission et de sa publication.

La présente décision peut faire l'objet, devant le tribunal administratif compétent, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la publicité de la décision considérée. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230621-2023_06_98D-AR



Déclaration d'intention d'aliéner ou d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)** Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))
 Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))
Demande d'acquisition d'un bien (1) Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

17/05/2023

02633923 4 0005

A. Propriétaire(s)**Personne physique**

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DES ALIXANS

Forme juridique

Société civile immobilière

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie 540 Extension Type de voie chemin

Nom de voie de Coupier Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 26740 Localité SAVASSE

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)**Adresse précise du bien**

N° voie 155 Extension Type de voie route

Nom de voie des vacances Lieu-dit ou boîte postale RN 7, lieudit L'Homme d'Armes

Code postal 26740 Localité SAVASSE

Superficie totale du bien 7918**Références cadastrales de la ou les parcelles**

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AK	0319	L HOMME D ARMES	ha 25 a 18 ca
AK	0321	L HOMME D ARMES	ha 54 a 0 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) OUI NON **C. Désignation du bien**Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du
Immeuble propriétaire :Occupation du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le



ID : 026-200040459-20230621-2023_06_98D-AR

Bâtiments vendus en totalité (9) Un bâtiment à usage commercial avec parking et terrain
Surface construite au sol (m²) Surface utile ou habitable
Nombre de Niveaux : Appartements : Autres locaux :
Vente en lot de volumes
Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties	Nature et surface utile ou habitable		Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
			/	-	Le bâtiment est achevé depuis :	Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
			/	-		Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans
			/	-	Moins de 10 ans		<input type="checkbox"/>
			/	-			
			/	-			

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :
Droits sociaux (11)
Désignation de la société :
Désignation des droits :
Nature Nombre Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser)

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser)

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens OUI NON

Préciser la nature Cf. acte du 30.01.1995 annexé Indiquer si rente viagère antérieure

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420.000,00 €)

(en lettres et en chiffres)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier Néant Cheptel Récoltes Autres

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser) :

Si commission, montant : 22.000,00 € TTC HT Débiteur : acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'allénation

Évaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange Montant de la soulte le cas échéant

Désignation des biens reçus en échange

Propriétaires contre-échangistes

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 026-200040459-20230621-2023_06_98D-AR

S²LOW

Apport en société

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 - Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15)

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés

à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A PRIVAS

Le 26 avril 2023

Signature et cachet s'il y a lieu



H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Cilia PECHOUX - Notaire

Qualité

Mandataire

Adresse

N° voie 15

Extension

Type de voie avenue

Nom de voie Clément Faugier

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 07000

Localité PRIVAS

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

DESIGNATION

Sur le territoire de la Commune de SAVASSE (Drôme)

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

Publié le

ID : 026-200040459-20230621-2023_06_98D-AR



Un bâtiment à usage commercial situé à SAVASSE (26740), 155 route des vacances , RN 7, lieudit L'Homme d'Armes, comprenant : Surface de vente, bureau, atelier, vestiaire, sanitaires et stockage extérieur.

Avec parking et terrain attenant.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	0319	L HOMME D ARMES	25 a 18 ca
	AK	0321	L HOMME D ARMES	54 a 00 ca
Contenance totale				79 a 18 ca

Filiation cadastrale - La parcelle cadastrée AK 321 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée **AK 232**.

La parcelle cadastrée AK 319 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée **AK 228**.

Accès - L'accès au bien vendu s'effectue depuis la voie publique dite "RN 7", puis en passant sur la parcelle cadastrée AK 231, appartenant à "ETAT MINISTERE DES TRANSPORTS".

Propriété - jouissance - Par dérogation à l'article 1304-6 du Code civil (ancien article 1179), le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera également le jour de la signature de l'acte authentique par la prise de possession réelle, **le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location, occupation et de tous encombrants dans les conditions ci-après développées.**

Etant ici précisé :

- que l'immeuble était pour partie initialement loué à bail commercial à la SNC MONTELMAR, dont le siège social est situé à SAVASSE (26740) Quartier l'Homme d'Armes, RN 7, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE et identifiée sous le numéro 485 349 385, pour une durée de 9 ans, ayant commencé à courir le 01 juin 2009, et tacitement prolongé à compter du 1er juin 2018.

Par exploit d'huissier en date du 12 septembre 2022 dont une copie est demeurée ci-annexée, le preneur a donné congé des lieux à la SCI DES ALIXANS pour la date du 31 mars 2023.

Le vendeur déclare que le preneur a quitté les lieux depuis le 10 janvier 2023.

- que l'immeuble est pour une autre partie louée à bail commercial à la SARL YAIS, dont le siège social est à LES TOURETTES (26740) ZA quartier de Bellefont, 8 rue Marc Seguin, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ROMANS SUR ISERE et identifiée sous le numéro 521 281 519, pour une durée de 9 ans, ayant commencé à courir le 14 novembre 2019 ; qu'aux termes d'un avenant en date du 1er janvier 2022, les parties ont modifié la consistance des biens loués et le montant du loyer, le preneur ayant également changé de raison sociale pour devenir la SAS MLK.

Les parties ont convenu que le vendeur négocierait directement avec ledit preneur la libération des locaux loués pour la date de signature de la vente définitive ; si la libération n'était pas effective lors de la réitération des présentes par acte authentique, **il est ici convenu un délai supplémentaire jusqu'au 30 avril 2024 au plus tard** pour permettre au vendeur la libération effective des biens vendus ou l'obtention d'une ordonnance d'expulsion du locataire ;

Pour assurer l'exécution de la présente clause, une somme de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €) sera prélevée sur le prix, et remise à Mme Laëtitia GRANDJEAN, demeurant professionnellement à PRIVAS (07000) 15 avenue Clément Faugier, en qualité de séquestre.

Dans l'hypothèse de la libération effective du bien à la date du 30 avril 2024, le séquestre sera intégralement reversé au vendeur.

Dans l'hypothèse de l'obtention d'une ordonnance d'expulsion date du 30 avril 2024, les parties ont convenu que le séquestre serait pour chacune des parties, soit VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), l'acquéreur faisant son affaire personnelle de l'exécution de l'ordonnance.

Néanmoins, les frais supplémentaires aux VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) remis à l'acquéreur pour rendre les biens libres de toutes occupations et encombrants, seront supportés par le vendeur, sur fourniture des justificatifs correspondants, et dans la limite des VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) qui seront acquis aux vendeurs, et qui resteront sous séquestre jusqu'à la libération effective des locaux.

Dans l'hypothèse de non obtention de l'ordonnance d'expulsion et de non libération effective des locaux vendus à la date du 30 avril 2024, la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 €) restera acquise à l'acquéreur, qui fera son affaire personnelle de la situation locative du bien vendu.

Pour la parfaite information de l'acquéreur, une copie du bail commercial et de son avenant est demeurée ci-annexée.

Département :
DROME

Commune :
SAVASSE

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 30/03/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 22/06/2023

Reçu en préfecture le 22/06/2023

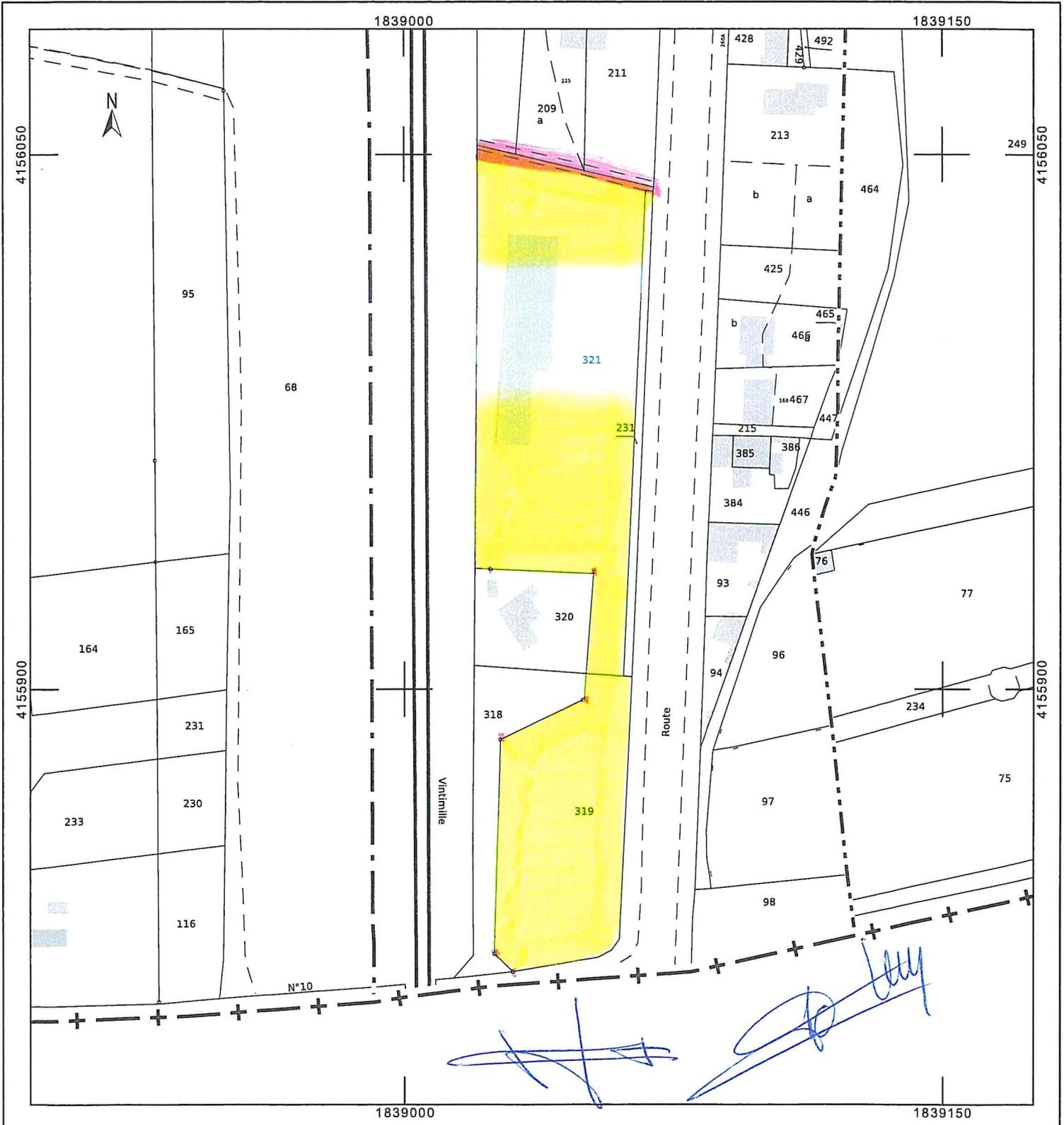
Publié le

ID : 026-200040459-20230621-2023_06_98D-AR

26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-17 -fax
celluletopo.26@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



BAIL COMMERCIAL

COMMUNE DE SAVASSE(26)

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Immobilière (SCI) Des Alixans au capital de 9.909.14 euros dont le siège social est situé à SAVASSE 26740 540, chemin de Coupier, Immatriculée au RCS de Romans sur Isère sous le n° 443 894 928, représentée par sa dirigeante Madame PLUNIAN Michèle, agissant es qualité de gérante, dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le BAILLEUR

D'UNE PART

ET

SARL YAIS
2A quartier de Bellefont
8, rue Marie Seguin
26740 des Douettes

Ci-après dénommée le PRENEUR

D'AUTRE PART

RC 521281519

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR loue à titre de bail commercial dans les termes des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce (ancien décret n°53-960 du 30 septembre 1953), au PRENEUR qui accepte les biens et droits immobiliers dont la désignation suite moyennant le loyer et sous les charges et conditions énoncés ci-après :

1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

En la commune de SAVASSE (26740), lieu dit l'Homme d'Armes, dans un bâtiment de type industriel à usage commercial :

- un magasin présentant une surface de vente de 300 m² environ comprenant :

1. - un atelier
2. - un bureau et toilettes
3. - une surface extérieure de 3000 m² environ

Ainsi qu'un parking à usage commun avec l'autre locataire du bâtiment.

Ci-après le BIEN LOUE

1.1 AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

La possibilité d'exploitation commerciale résulte des éléments suivants :

JP HC

1. Permis de construire : le bâtiment existant a été autorisé par un permis de construire délivré par le Maire au nom de la commune de SAVASSE, en date de l'année 1976.

2. Exploitation : le BAILLEUR reconnaît avoir informé le PRENEUR que l'immeuble loué bénéficie :

- d'une antériorité d'ouverture au public résultant des textes législatifs et réglementaires précédemment en vigueur avant la création de la CDUC.

Dans tous les cas, le BAILLEUR reconnaît avoir informé le PRENEUR que le bâtiment était exploité en commerce ouvert au public sur l'ensemble de la surface de vente lui permettant de conserver l'acquis de l'autorisation d'ouverture dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires et par la jurisprudence.

1.2 DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 14 novembre 2019 pour se terminer le 14 novembre 2028

Conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce le PRENEUR aura, pendant cette période, la faculté de donner congé à l'autre partie par exploit d'huissier à l'expiration de chaque période triennale du bail d'origine ou renouvelé moyennant préavis de six mois.

1.3 DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR pourra exercer dans les lieux l'activité : **Professionnel de l'automobile, station service avec stockage de pneumatiques.**

1.4 OBLIGATIONS A LA CHARGE DU PRENEUR

1.4.1 *Jouissance*

Le PRENEUR devra faire usage du BIEN LOUE à l'image »d'un bon père de famille », et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité du voisinage.

1.4.2 *Etat des lieux*

Le PRENEUR prendra le BIEN LOUE dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi entre les 2 parties.

1.4.3 Garnissement

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garni le BIEN LOUE d'objets mobiliers, matériels et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

1.4.4 Exploitation du commerce

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de son commerce, le PRENEUR devra l'assurer en conformité avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. Le BIEN LOUE devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage.

1.4.5 Visite des lieux

Pendant la durée du bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte ainsi que tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans le BIEN LOUE pour constater son état quand le BAILLEUR le jugera à propos, mais en présence du PRENEUR et aux horaires d'ouverture du magasin.

Le PRENEUR devra être averti de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

A l'expiration du bail, il devra accepter pendant les six mois qui précéderont son départ, les visites d'éventuels repreneurs aux horaires d'ouverture du local. Pendant cette même période, le PRENEUR souffrira l'apposition par le BAILLEUR, aux emplacements convenant à ce dernier, d'écriteaux indiquant que le local est à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente du BIEN LOUE.

1.4.6 Impôts et taxes

Le PRENEUR acquittera toutes les charges de l'immeuble outre les contributions personnelles du locataire, taxes mobilières et professionnelles, ou de toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, impôts fonciers, ainsi que toutes taxes ou impôts afférentes ainsi que toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière à ce que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet et qu'en tout hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la taxe foncière qu'il aura acquittée au prorata de la surface et de la durée d'occupation effectives des lieux, sur présentation des justificatifs.

1.4.7 Charges diverses

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, sur justificatif, sa quote-part des charges et prestations afférentes au BIEN LOUE.

1.4.8 Enseigne

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à apposer son enseigne à tel endroit qui lui conviendra sur la totalité de la surface des façades des lieux loués.

En fin de bail, le preneur aura le droit d'indiquer son changement d'adresse par une affiche ou calicot apposé sur la façade du bâtiment pendant une durée maximum de 3 mois à compter du jour de son départ.

En cas de changement d'activité ou de locataire, les modifications dans l'aménagement de la façade par peinture et pose d'enseigne, devront requérir l'accord écrit du BAILLEUR.

En fin de bail, le bailleur prendra l'immeuble en l'état pour ce qui concerne la peinture de la façade et ne pourra pas imposer au preneur la remise en l'état primitif.

1.5 ASSURANCES

1.5.1 Assurances du BAILLEUR

L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, chute d'appareils de navigation aérienne, contre les risques de grève, émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme et de sabotage.

Le BAILLEUR assurera les bâtiments contre les risques susvisés, étant entendu que le PRENEUR fera sienne l'assurance des glaces.

1.5.2 Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR garantira auprès d'une ou plusieurs Compagnies d'assurances notoirement solvables dans le cadre des risques propres à son exploitation :

- les aménagements qu'il réalisera.
- le mobilier, matériel et marchandises et tout contenu lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit notamment contre les risques d'incendie, explosion, tempêtes, attentats et autres dommages.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses Contrats d'Assurances pendant la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au BAILLEUR à première réquisition de sa part, et, pour la première fois, lors de la signature des présentes.

Il devra également souscrire une police couvrant sa responsabilité civile, le préjudice corporel devant être garanti de façon illimitée sous réserve de l'application de la clause dommages exceptionnels et le préjudice matériel à hauteur de 152.449 € par sinistre.

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur.

1.5.3 Renonciation à recours réciproque

Les parties renoncent réciproquement à recours en cas de dommages atteignant leurs biens respectifs ainsi qu'en cas de dommages immatériels qui en résultent. Cette renonciation à recours réciproque bénéficie également aux assureurs respectifs des parties, et celles-ci s'obligent à obtenir de ces derniers des renonciations à recours ayant les mêmes effets.

1.6 TRAVAUX

1.6.1 Travaux à la charge du BAILLEUR

Grosses réparations :

Le BAILLEUR aura à sa charge, sauf exceptions convenues aux présentes, les grosses réparations et notamment celles prévues par l'article 606 du Code Civil.

1.6.2 Travaux à la charge du PRENEUR

Entretien, réparations locatives

Le preneur souffrira, pendant toute la période d'exploitation, l'exécution par le bailleur, de tous les travaux de reconstruction et de réparation qui s'avèreraient urgents ou nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer, pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption et ce quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours, ceci par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

De la même manière, le Bailleur pourra faire exécuter au frais du Preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires et qui sont à la charge de Preneur, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, quelque que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours, par dérogation à l'article 1724 du Code civil. Dans ce cadre, le Bailleur peut faire exécuter lesdits travaux aux frais du Preneur après mise en demeure d'y procéder envoyée par lettre AR restée sans effet dans le délai d'un mois, sauf urgence pour la sécurité des personnes et des biens impliquant la réalisation des travaux dans un délai plus bref.

Le présent paragraphe ne constitue nullement une obligation pour le Bailleur qui n'est pas tenu de faire réaliser les travaux à la charge du preneur que celui-ci négligerait d'exécuter.

Le calendrier desdites réparations et travaux sera établie en accord avec le preneur, afin que son activité de commerce en soit perturbée le moins possible. Le Bailleur s'oblige à faire toute diligence pour minimiser les désordres générés par les travaux visés ci-dessus. En toute hypothèse, l'absence d'accord sur un calendrier des travaux ne peut empêcher que les réparations et travaux soient réalisés.

En outre, la renonciation à indemnisation cessera de s'appliquer dans le cas où les désordres provoqués dans l'exploitation du preneur seraient d'une telle gravité que ces locaux seraient rendus impropres à leur destination

Le Preneur s'oblige à informer immédiatement, après qu'il en ait eu connaissance, le bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice subi du fait de l'absence de déclaration aux assureurs.

Respect et entretien des lieux – Travaux de l'article 606 du Code Civil

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du Bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général tout réfection ou tout remplacement de tout nature qui s'avèreraient nécessaire, y compris les clôtures, carrelages, fermetures, rideaux de fer, bardages, parquet, serrurerie, plomberie.

appareil sanitaires, etc.....cette liste étant expressément reconnue énonciative et nullement limitative.

Le Preneur fera également à ses frais tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations, constructions, réparations et autres qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'administration.

Notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène et de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercé par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR resteront pendant le bail et ses renouvellements successifs, y compris en tacite reconduction, la propriété du PRENEUR et deviendront automatiquement lors du départ de ce dernier, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

Pour les travaux réalisés par le PRENEUR, le BAILLEUR pourra réclamer le rétablissement des lieux dans leur état primitif, sauf en ce qui concerne les travaux qu'il aura autorisés. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, aux frais du Preneur.

Le Preneur fait son affaire personnelle de tout dommage qui surviendrait du fait de la réalisation des travaux d'aménagement et d'amélioration, ou des aménagements et améliorations entreprises, eux-même et ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur à ce titre. Il souscritra une police d'assurance couvrant lesdits dommages.

Il est par ailleurs expressément convenu entre les parties, qu'il sera toujours fait abstraction de ces améliorations et embellissements pour le calcul de la valeur locative lors des renouvellements successifs du présent bail.

Changement de distribution

Le PRENEUR ne pourra faire dans le BIEN LOUE, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

1.6

1.7 CESSION DU BAIL / SOUS LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail, sous louer en tout ou en partie le BIEN LOUE qu'avec l'accord écrit du BAILLEUR.

S'il use de cette faculté, il restera seul titulaire du bail et seul débiteur des loyers et charges dus en vertu du présent bail.

En tout état de cause, les cédants successifs resteront responsables pendant trois ans après la cession de l'exécution par les cessionnaires, de l'ensemble des clauses et conditions du bail, dont le paiement des loyers et charges et les obligations financières liées au présent bail.

1.8 LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer dont le montant ainsi que les modalités de paiement et de détermination sont définis ci-après :

Montant du loyer

- loyer mensuel : 1.200 euros H.T. (mille deux cent euros)

Modalités de paiement

Il est convenu d'un paiement par virement d'avance le CINQ (5) de chaque mois au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit indiqué par lui et pour la première fois

le 1^{er} avril 2020

Clause de révision

Le loyer de base déterminé à l'article précédent est indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques .

Si cet indice venait à disparaître les parties décident de se référer à l'indice le plus proche du sus-nommé publié par l'INSEE, ou tout autre organisme, l'agrément de l'indice se ferait d'un commun accord et, à défaut de consensus, il serait fait appel à l'arbitrage du Président du Tribunal de Commerce compétant en cas de litige.

Le loyer sera indexé automatiquement et de plein droit, chaque année, et pour la premières fois le 1^{er} janvier 2020 l'indice de référence servant de base aux révisions sera le dernier indice connu à la prise d'effet du bail, soit

L'indice de révision sera celui du mois correspondant et précédant la prise d'effet du nouveau loyer indexé.

Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

1.11 DEPOT DE GARANTIE

Afin de garantir l'exécution des obligations et engagements pris par le PRENEUR en vertu des présentes celui-ci verse ce jour au BAILLEUR qui le reconnaît , une somme de 2.400 euros qui représente 2 mois de loyers non soumis à TVA.

Cette somme restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie. Elle sera remboursée au PRENEUR à l'expiration du bail, après paiement des loyers, charges et éventuellement réparations. Elle ne pourra en aucun cas justifier le paiement d'un terme de loyer d'une avance sur charges et prestations ou d'un solde dû à ce titre au cours du bail.

HP

M.C

1.13 CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer et un mois après un simple commandement de payer ou un sommation d'exécuter, fait à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause, resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR. L'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance rendue par le juge des référés sans préjudice de dépens et de dommages et intérêts, et ce sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus indiqué.

1.15 FORMALITES ADMINISTRATIVES ET FISCALES

Enregistrement

La présente convention étant dispensée de la formalité de l'enregistrement, les parties déclarent ne pas vouloir faire procéder à son enregistrement volontaire.

T.V.A.

Le BAILLEUR s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé afférent au BIEN LOUE, en application de l'article 260-2° du Code Général des Impôts. Le PRENEUR s'oblige en conséquence à acquitter au BAILLEUR, en sus du loyer, des taxes et des charges locatives, le montant de la TVA qui figurera sur les factures du loyer qui lui seront adressées le cinquième jour de chaque mois.

1.16 ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous litiges pouvant survenir dans l'application du présent bail seront soumis au Tribunal de Grande Instance de VALENCE, territorialement compétent.

1.17 DECLARATIONS DES PARTIES

Chacune des parties déclare, selon sa nature de personne physique ou morale

- qu'elle jouit de la plénitude de ses droits et capacités,

- qu'il n'existe pas d'obstacle ni restriction d'ordre contractuel, légal, administratif ou judiciaire à la conclusion du présent acte, notamment par suite d'état de cessation des paiements, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, faillite, règlement amiable ou de règlement judiciaire civil ou toute autre raison. Le PRENEUR déclare notamment qu'il n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour une des infractions visées par le loi du n°47-1635 du 30 août 1947 relative à l'assainissement des professions commerciales et industrielles.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent par ailleurs, se soumettre aux lois et usages s'appliquant en la matière.

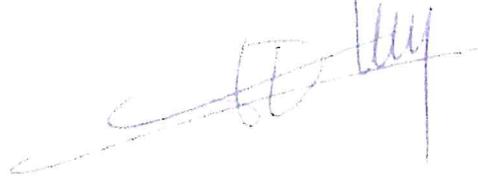
Les parties affirment en outre, que tous les renseignements fournis pour la rédaction des présentes sont elles conformes à la réalité.

Fait à SAVASSE,
en deux exemplaires
le

16/11/2019

LE BAILLEUR

PLUNIAN Michèle



SCI DES ALIXANS

Représentée par Mme Michèle PLUNIAN

LE PRENEUR

M^r MALOUKI



Représentée par

Annexé au bail :

- liste des charges
- état des lieux

SCI DES ALIXANS

540, chemin de Coupier

26740 SAVASSE

SAS MLK

155b, route des vacances

26740 L'Homme d'Armes

SAVASSE

Le 1^{er} janvier 2022

AVENANT BAIL COMMERCIAL

Modification du bail commercial de la STE YAIS du 14 novembre 2019 sur les points suivants :

- changement de raison sociale : la SARL YAIS pour la SAS MLK
- la surface extérieur est de 1 000 m² environ
- le loyer mensuel est de 666,66 euros H.T.

A SAVASSE, le 1^{er} janvier 2022

LE BAILLEUR,

Stéphane Plunian

[Signature]

LE PRENEUR,

M^r M^r Louki CHENIF
SAS MLK

[Signature]

SAS MLK

155b Route des Vacances
L'HOMME D'ARMES 26740 SAVASSE

Tél : 04 76 51 91 83

N^o Siren : 667 683 993 RCS ROMANS

RCS ROMANS

443 894 928

APP

M.C

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société Immobilière (SCI) Des Alixans au capital de 9.909.14 euros dont le siège social est situé à SAVASSE 26740 540, chemin de Coupier, Immatriculée au RCS de Romans sur Isère sous le n° 443 894 928, représentée par sa dirigeante Madame PLUNIAN Michèle, agissant es qualité de gérante, dûment habilitée à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée le BAILLEUR

D'UNE PART

ET

S.A.S. MLK
155 B Route de Valence
L'HOMME D' ARMES
26740 SAVASSE

Ci-après dénommée le PRENEUR

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR loue à titre de bail commercial dans les termes des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce (ancien décret n°53-960 du 30 septembre 1953), au PRENEUR qui accepte les biens et droits immobiliers dont la désignation suite moyennant le loyer et sous les charges et conditions énoncés ci-après :

1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

En la commune de SAVASSE (26740), lieu dit l'Homme d'Armes, dans un bâtiment de type industriel à usage commercial :

- un magasin présentant une surface de vente de 300 m2 environ comprenant :

1. - un atelier
- 2 - un bureau et toilettes
3. - une surface extérieure de 1000 m2 environ

Ainsi qu'un parking à usage commun avec l'autre locataire du bâtiment.

Ci-après le BIEN LOUE

1.1 AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE

La possibilité d'exploitation commerciale résulte des éléments suivants :

1.8 LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer dont le montant ainsi que les modalités de paiement et de détermination sont définis ci-après .

Montant du loyer

- loyer mensuel : 666.66 euros H.T. (six cent soixante six euros soixante six centimes)

Modalités de paiement

Il est convenu d'un paiement par virement d'avance le CINQ (5) de chaque mois au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit indiqué par lui et pour la première fois
le

Clause de révision

Le loyer de base déterminé à l'article précédent est indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques .

Si cet indice venait à disparaître les parties décident de se référer à l'indice le plus proche du sus-nommé publié par l'INSEE, ou tout autre organisme, l'agrément de l'indice se ferait d'un commun accord et, à défaut de consensus, il serait fait appel à l'arbitrage du Président du Tribunal de Commerce compétant en cas de litige.

Le loyer sera indexé automatiquement et de plein droit, chaque année, et pour la premières fois le 1^{er} janvier 2022 l'indice de référence servant de base aux révisions sera le dernier indice connu à la prise d'effet du bail, soit 119,70

L'indice de révision sera celui du mois correspondant et précédant la prise d'effet du nouveau loyer indexé.

Le Preneur reconnaît expressément que la présente clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

1.11 DEPOT DE GARANTIE

Afin de garantir l'exécution des obligations et engagements pris par le PRENEUR en vertu des présentes celui-ci verse ce jour au BAILLEUR qui le reconnaît , une somme de 2.400 euros qui représente 2 mois de loyers non soumis à TVA.

Cette somme restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie. Elle sera remboursée au PRENEUR à l'expiration du bail, après paiement des loyers, charges et éventuellement réparations. Elle ne pourra en aucun cas justifier le paiement d'un terme de loyer d'une avance sur charges et prestations ou d'un solde dû à ce titre au cours du bail.



O. STEYAERT
V. BODET-STEYAERT
E. MAURICE
P. PARDIEU

Commissaires de Justice associés
9 bis Bld du Général Leclerc
BP 70
53100 MAYENNE

Bureau annexe
2 & 4 rue Mignot
53205 CHATEAU-GONTIER-SUR-
MAYENNE

☎ : Mayenne : 02 43 04 18 19
Ch-Gontier : 02 43 07 20 62
✉ : 02 43 04 69 47

Mail : contact@ouestoffices.fr
Site : www.ouestoffices.fr

Membre d'une Association de Gestion Agréée par
l'Administration Fiscale.

Modalités de règlement :

- par Virement sur notre compte de la BNP de
MAYENNE

IBAN: FR76 3000 4002 0500 0100 4025 640
BIC: BNPAFRPPXXX

- par chèque bancaire à notre ordre SCP OUEST
OFFICES

- par Carte Bancaire système 3D SECURE sur le
www.ouestoffices.fr ou en nous téléphonant au
02.43.04.18.19 (MAYENNE) ou au 02.43.07.20.62
(CHATEAU-GONTIER) ou en notre Etude
- en espèces en notre Etude

SIRET 39638927509023
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR 0239536927509023

Référence à rappeler :

Dossier: 396490 ME

Service : 210

Gestionnaire : ME

Téléphone: 0243074321

/ 8840-0509

**ACTE D'HUISSIER
DE JUSTICE**

COPIE

delivract.

Document certifié conforme à son contenu

Coût - Décret n° 2016-230 du 26/02/16

Emol. Art.R444-3 C Com	45,75
Transp. Art.A.444-42	7,57
Total H.T	53,32
Total TVA	10,65
Affr. Art.A.444-48(1)	2,65
Total Euros TTC	66,62

Tél. 04 75 78 24 81

CONGE COMMERCIAL A LA REQUETE DU PRENEUR

L'an DEUX MILLE VINGT-DEUX, et le

Douze Septembre

A la requête de :

S.N.C. MONTELIMAR dont le siège social est Quartier l'Homme d'Armes RN7 26740 SAVASSE, immatriculée au RCS de ROMANS 485 349 385, agissant poursuites et diligences de son Gérant domicilié audit siège en cette qualité.

Elisant domicile en mon étude,

A :
S.C.I. DES ALIXANS
540 Chemin de Coupier
26740 SAVASSE

Je vous rappelle que par acte sous seing privé en date du 18 mai 2009 à la Voulte vous avez donné à bail à titre commercial, au requérant pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1^{er} juin 2009 pour se terminer le 31 mai 2018 divers biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis sur la Commune de SAVASSE (26200), lieu dit l'Homme d'Armes

Dont la désignation suit :

- un magasin présentant une surface de vente de 450m² environ
- un bureau et toilette
- ainsi qu'un parking à usage commun avec l'autre locataire du bâtiment

Qu'en l'absence de congé ou de renouvellement, le bail s'est poursuivi par voie de tacite prolongation depuis le 1^{er} juin 2018.

Que le requérant entend faire application de la faculté qui lui est offerte de vous donner congé desdits lieux pour la date d'expiration d'un trimestre civil avec un préavis de six mois de chaque période triennale conformément aux dispositions du bail et de l'article L 145-4 du Code de Commerce qui renvoie aux formes et délais de l'article L.145-9.

Que par le présent acte, le requérant entend mettre fin audit bail, et vous donne en conséquence **CONGE** pour la date du :

TRENTE ET UN MARS DEUX MILLE VINGT TROIS
31/03/2023

Qu'à cette date, les biens ci-dessus désignés, seront entièrement libres et libérés.

Rappel des textes légaux

Article L.145-4 du Code de Commerce.

« La durée du contrat de location ne peut être inférieure à neuf ans.

Toutefois le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire. Les baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, les baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3^e du III de l'article 231 ter du code général des impôts peuvent comporter des stipulations contraires.

Le bailleur a la même faculté, dans les formes et délai de l'article L.145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce

régime social a la faculté de donner congé dans les formes et délai prévus au deuxième alinéa du présent article. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur. Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.»

Article L.145-9 du Code de Commerce.

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

Références : C221361 / 852 / NA

SELARL Philippe MOURET
 Adrien AYACHE
 Commissaires de Justice
 21 Rue Paul Henri SPAAK
 26905 VALENCE Cedex

SIGNIFICATION DE L'ACTE

Cet acte a été remis au destinataire dans les conditions indiquées ci-dessous d'une croix, et suivant les déclarations qui lui ont été faites.

- par l'Huissier de Justice.
 par un clerc assermenté.

Affaire : SNC MONTELMAR
 Nom de l'acte : K01 CONGE PAR PREN.COM
 Signifié à : SCI DES ALIXANS

REMISE A PERSONNE	
<input type="checkbox"/>	Au DESTINATAIRE ainsi déclaré, j'ai rencontré ce dernier à qui j'ai remis copie de l'acte
<input checked="" type="checkbox"/>	A M. <u>Philippe MOURET</u> <u>Adrien AYACHE</u> <u>SCPAK</u> qui a déclaré être habilité à recevoir l'acte
<input type="checkbox"/>	Au DOMICILE ELU, à M. _____ qui a donné vu
La lettre prévue par l'art.656 du C.P.C a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.	
REMISE A DOMICILE, A RESIDENCE	
Les circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre le cachet de l'Huissier apposé sur la fermeture du pli.	
<input type="checkbox"/>	A une PERSONNE PRESENTE à son domicile
<input type="checkbox"/>	M. _____ qui a accepté de recevoir l'acte
un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'art 658 du C.P.C. avec la copie de l'acte a été adressée le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.	
DEPOT A L'ETUDE	
<input type="checkbox"/>	N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne, ou à une personne présente acceptant de recevoir, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après, la copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C. et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.
Les circonstances rendant impossible la signification à personne ou à domicile	
<input type="checkbox"/>	l'intéressé est absent
<input type="checkbox"/>	la personne présente refuse l'acte
<input type="checkbox"/>	autre
DETAIL DES VERIFICATIONS	
<input type="checkbox"/>	Tableau des occupants
<input type="checkbox"/>	Boîtes aux lettres
<input type="checkbox"/>	Porte de l'appartement
<input type="checkbox"/>	Voisin
<input type="checkbox"/>	Gardien
<input type="checkbox"/>	Commerçant
<input type="checkbox"/>	Autre
PERQUISITION	
<input type="checkbox"/>	N'ayant pu trouver l'intéressé, et après avoir effectué diverses recherches, il s'est avéré que le destinataire HABITAIT ACTUELLEMENT :
<input type="checkbox"/>	Ne pouvant régulariser l'acte à cette adresse, je l'ai converti en P.V.de PERQUISITION que j'ai signé pour servir et valoir ce que de droit.
<input type="checkbox"/>	Le destinataire est actuellement sans domicile ni résidence connus. En conséquence, un P.V.de Recherche sera dressé en vertu de l'art.659 du C.P.C.et la notification sera faite à l'ancien domicile connu par lettre recommandée avec A.R.et par lettre simple, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, après que les investigations prévues à l'art.659 soient accomplies.

COUT ACTE	
EMOLUMENT ART R444-3	45,75
D.E.P. Art. A44-15	
FRAIS DE DEPLACEMENT	7,67
HT	53,42
TVA 20,00 %	10,68
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y OGI F.CORRESP.	
TTC (1)	64,10
FRAIS POSTAUX	2,50
F.CORRESP.	
TTC (2)	66,60

Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS.
 Le présent acte comporte 2 feuilles.

Visa par l'HUISSIER de JUSTICE des mentions relatives à la signification



Philippe MOURET
 Adrien AYACHE



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies ou extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES

TAXE

DÉPÔT

DATE

SALAIRES

1958

14 MARS 1995

Diffère
100

Vol. 1995/1

N° 1568

Ne rien écrire dans la partie foncée réservée à l'Administration
et inscrire les renvois à la suite du texte.

PUBLICATION (1)

ACTE ADMINISTRATIF INSTITUANT DIVERSES SERVITUDES

Acte administratif instituant diverses servitudes relatives à la protection sanitaire du Forage d'alimentation en eau potable "JUSTON" sur la Commune de SAVASSE.

Monsieur TRONCHON André, Président du Syndicat Intercommunal des Eaux DROME-RHONE, agissant au nom du Syndicat et conformément aux dispositions de l'ARRETE PREFECTORAL n° 1933 en date du 23 Mars 1990 requiert l'inscription à la Conservation des Hypothèques de la Drôme (2ème bureau) des servitudes instituées par l'arrêté préfectoral susvisé portant déclaration d'utilité publique valant arrêté de cessibilité pour les opérations et travaux projetés sur la Commune de SAVASSE en vue de la protection sanitaire du Forage JUSTON.

I - NATURE DES SERVITUDES AFFECTANT LES FONDS CONCERNES

Sur les parcelles ou parties de parcelle incluses dans le périmètre de protection rapprochée et désignées à l'article 7, sont soumises à servitudes dans les conditions suivantes :

Activités ou type d'occupation des sols interdites :



- Creusement de puits, forages dans les calcaires, exploitation de carrière à ciel ouvert, ouverture et remblaiement d'excavations à ciel ouvert ;
- Dépôt d'ordures ménagères, immondices, débris et produits radioactifs et tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- Installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toute nature ;
- Bâtiments industriels polluants type traitement de surface ;

1er ROLE

Activités ou type d'occupation des sols autorisées sous réserve :

- Construction de locaux à usage d'habitation ou de bâtiments industriels non polluants (entrepôts ...) de plein pied avec raccordement au réseau communal pour les eaux usées ;
- Sur les terres agricoles, fumures organiques et chimiques seront autorisées ainsi que le traitement des cultures sur le S.A.U. selon les pratiques locales, tant qu'aucun effet néfaste, qui puisse leur être imputé après enquête ne sera constaté sur la qualité de l'eau.

Activités spéciales :

- Les fossés seront régulièrement entretenus pour permettre le libre écoulement des eaux vers le Rhône ;
- Pour s'assurer de l'absence de risques de pollution à partir des cuves à mazout ou produits hydro-carbonatés :
 - l'état des cuves des Etablissements HABERMACHER seront contrôlées,
 - obligation aux maisons et immeubles d'habitation, aux Etablissements industriels de disposer d'une enceinte pour leur cuve étanche ;
- En ce qui concerne l'élevage industriel MAMAROT, la mise en place d'une dalle cimentée imperméable à la base des fossés de récupération des fientes sera nécessaire pour éviter tout risque de pollution avec la nappe phréatique. Il faut rappeler que le puits de l'élevage est pollué bactériologiquement. De plus, la cuve à mazout devra être logée dans une enceinte imperméable, cuvelage visitable ;
- Enfin, la propriété LEMBACEL ou carrière de l'Homme-d'Armes, fera l'objet d'un nettoyage suivi d'un apport de terre argileuse compactée qui permettra d'aménager cet espace pour des activités sportives ou stockage de produits propres.

2ème ROLE



II - DESIGNATION CADASTRALE ET ORIGINE DE PROPRIETE DES FONDS GREVES DE SERVITUDES

COMMUNE DE SAVASSE

SECTION	N° de PARCELLE	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE CONCERNEE	IDENTITE DES PROPRIETAIRES	ORIGINE DE PROPRIETE
AK	319	0.25.18	0.25.18	Société Civile Immobilière des Alixans La Voulté (Ardèche) - Place Giroud n°9, constituée le 15.7.1975	Vente du 30.05.1990 par Me FLANDIN, notaire à Montélimar, et Me FRAYASSE, notaire à La Voulté-sur-Rhône Publié le 25.6.1990 Volume I 990 P n°2737 Publié le 2.10.1990 Volume I 990 P n°4804 Publié le 2.11.1990 Volume I 990 P n°4804
AK	321	0.00.54	0.00.54	Société Civile Immobilière des Alixans La Voulté (Ardèche) - Place Giroud n°9, constituée le 15.7.1975	Apport en numéraire de Mr Gérard LEBRAT et Me PLUNIAN du 30.12.1976, pardevant Me BONNAUD, notaire à La Voulté-sur-Rhône Publié le 3.2.1977 Volume 913 n°22

III - FORMALITES ET FRAIS

Une expédition du présent acte sera publiée au 2ème bureau des hypothèques de la Drôme à VALENCE, de la manière et dans les conditions de délais prévues par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous les droits, frais et émoluments consécutifs au présent acte seront supportés par le Syndicat Intercommunal des Eaux DROME-RHONE en la personne de son Président, Monsieur TRONCHON André, qui s'y oblige.

A cet effet, notamment, la valeur des biens susvisés frappés de servitudes est évaluée pour chaque parcelle concernée au franc symbolique.

IV - DECLARATIONS DIVERSES

Le soussigné, Président du Syndicat Intercommunal des Eaux DROME-RHONE, certifie le présent acte établi en 4 rôles exactement collationnés et conformes à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication.

Il certifie en outre que l'identité des parties dénommées dans le présent acte, telle celle indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée et que les servitudes ci-dessus énoncées sont conformes à celles prescrites par l'Arrêté préfectoral n° 1933 du 23 Mars 1990 et que notification en a été faite aux propriétaires concernés.

Pour "le Syndicat Intercommunal des Eaux DROME-RHONE", la certification d'identité a été faite au vue de ses statuts.

FAIT A LORIOI-SUR-DROME

Le 30 Janvier 1995,

Le PRESIDENT,
André TRONCHON



4ème et dernier ROLE



SYNDICAT INTERCOMMUNAL
DES EAUX DROME-RHONE

Place de la Fraternité
26270 LORIOI
Tél. 75 61 76 83
Fax : 75 61 28 41